

## Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj

### Årsrapport 2025

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Foreningsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsens påtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Budget (ej revideret)	11

## Foreningsoplysninger

---

### Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj

Beliggende:  
Højvangshaven nr. 75-133  
6700 Esbjerg  
matr. nr. 2eq, Spangsbjerg Esbjerg Jorder

**CVR-nr**  
30 96 77 47

**Formål**  
Er at administrere ejendommen Højvangshaven  
under matrikel nr. 2eq, Spangsbjerg Esbjerg Jorder

**Bestyrelse**  
Mark Feldberg, formand  
Palle Meinert, bestyrelsesmedlem  
John Hald Nielsen, bestyrelsesmedlem

**Pengeinstitut**  
Jyske Bank A/S  
Torvet 21  
6700 Esbjerg

**Revision**  
Dansk Revision Esbjerg  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Smedevej 33  
6710 Esbjerg V

## Foreningsoplysninger

## Fordelingstal

<u>Ejerlejlighed nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Fordelingstal</u>
2	Højvangshaven nr. 79	65/2.366
3	Højvangshaven nr. 81	65/2.366
4	Højvangshaven nr. 85	61/2.366
5	Højvangshaven nr. 87	64/2.366
8	Højvangshaven nr. 97	60/2.366
10	Højvangshaven nr. 107	61/2.366
11	Højvangshaven nr. 111	60/2.366
12	Højvangshaven nr. 113	58/2.366
13	Højvangshaven nr. 117	83/2.366
16	Højvangshaven nr. 127	65/2.366
19	Højvangshaven nr. 77, 1. sal tv.	71/2.366
21	Højvangshaven nr. 83, 1. sal tv.	65/2.366
22	Højvangshaven nr. 83, 1. sal th.	69/2.366
23	Højvangshaven nr. 87, 1. sal	63/2.366
24	Højvangshaven nr. 93, 1. sal tv.	83/2.366
25	Højvangshaven nr. 93, 1. sal th.	58/2.366
26	Højvangshaven nr. 99, 1. sal tv.	60/2.366
27	Højvangshaven nr. 99, 1. sal th.	61/2.366
28	Højvangshaven nr. 109, 1. sal tv.	61/2.366
29	Højvangshaven nr. 109, 1. sal th.	60/2.366
30	Højvangshaven nr. 115, 1. sal tv.	58/2.366
32	Højvangshaven nr. 119, 1. sal	63/2.366
33	Højvangshaven nr. 125, 1. sal tv.	69/2.366
34	Højvangshaven nr. 125, 1. sal th.	65/2.366
36	Højvangshaven nr. 131, 1. sal th.	71/2.366
1, 6, 7, 9, 14-15, 17, 18, 20, 31, 35	Udlejede lejligheder	747/2.366 <b>2.366/2.366</b>

## Bestyrelsens påtegning

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16. marts 2026

### Bestyrelsen:

---

Mark Feldberg  
Formand

---

Palle Meinert  
Bestyrelsesmedlem

---

John Hald Nielsen  
Bestyrelsesmedlem

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

Til medlemmerne i Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2025 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er bestyrelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, bestyrelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 16. marts 2026

Dansk Revision Esbjerg  
Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695

Claus Vium Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne33724

Note	Resultatopgørelse	Realiseret 2025 DKK	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024 DKK
	<b>Indtægter</b>			
	Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS	79.032	79.032	79.032
	Andelsboligforeningen Højvangsbebyggelsen	171.300	171.300	171.300
	Fremtidig vedligeholdelse - udlejede lejligheder	53.784	53.784	53.784
	Fremtidig vedligeholdelse - A/B	19.428	19.428	19.428
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>323.544</b>	<b>323.544</b>	<b>323.544</b>
	<b>Omkostninger</b>			
	Renovation	92.380	92.000	81.287
	Fællesarealer	11.487	32.000	6.776
	Løn havemand	28.122	0	30.019
	Fælles elforbrug	5.928	7.000	6.325
1	Vedligeholdelse - vinduer	0	0	0
	Vedligeholdelse i øvrigt	135.808	45.000	47.130
	Bygnings- og arbejdsskadeforsikring	38.321	33.000	33.635
	Advokatassistance	0	0	0
	Kontorhold, porto, gebyrer	2.900	3.600	3.042
	Mødeudgifter	393	500	458
	Revisor, årsrapport	21.250	20.500	21.250
	Administrationshonorar inkl. lønbogføring	34.850	32.000	33.350
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>371.439</b>	<b>265.600</b>	<b>263.272</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-47.895</b>	<b>57.944</b>	<b>60.272</b>
	Renter bank	178	500	736
	<b>Finansielle poster netto</b>	<b>178</b>	<b>500</b>	<b>736</b>
	<b>Årets resultat</b>	<b>-47.717</b>	<b>58.444</b>	<b>61.008</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
1	Overført til vedligeholdelseskonto	73.212	73.212	73.212
	Overført restandel af årets resultat	-120.929	-14.768	-12.204
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>-47.717</b>	<b>58.444</b>	<b>61.008</b>

Note	Balance, aktiver	2025 DKK	2024 DKK
	Forudbetalt forsikring	24.489	20.830
	DIN Forsyning Esbjerg A/S	0	21.575
	Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS	35.210	12.756
	A/B Højvangsbebyggelsen	88.154	37.979
	Varme- og vandregnskab ejere/lejere indeværende år	0	4.910
	<b>Tilgodehavende</b>	<b>147.853</b>	<b>98.050</b>
	Jyske Bank konto nr. 5095-129095-1	279.579	288.678
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>279.579</b>	<b>288.678</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>427.432</b>	<b>386.728</b>
	<b>Aktiver</b>	<b>427.432</b>	<b>386.728</b>

Note	Balance, passiver	2025 DKK	2024 DKK
	Egenkapital	16.337	28.541
	Overskudsdisponering ifølge resultatopgørelse	-120.929	-12.204
1	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	375.252	302.040
	<b>Egenkapital</b>	<b>270.660</b>	<b>318.377</b>
	Ejerlejlighedsforeningen Sønderhøj	90.482	48.351
	Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS	0	0
	A/B Højvangsbebyggelsen	0	0
	Varme- og vandregnskab ejere/lejere indeværende år	3.320	0
	Din forsyning	18.827	0
	Revisorassistance	44.143	20.000
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>156.772</b>	<b>68.351</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>156.772</b>	<b>68.351</b>
	<b>Passiver</b>	<b>427.432</b>	<b>386.728</b>

<b>Noter</b>	2025 DKK	2024 DKK
<b>1 Reserveret til vedligeholdelse af vinduer - A/B Højvangsbebyggelsen</b>		
Saldo primo	79.127	59.699
Årets indbetalinger 1.619 m2 á kr. 1 pr. md.	19.428	19.428
	<b>98.555</b>	<b>79.127</b>
<b>Saldo ultimo</b>	<b>98.555</b>	<b>79.127</b>
 <b>Reserveret til udskiftning af vinduer - Højvangshaven ApS, lejede lejligheder</b>		
Saldo primo	222.913	169.129
Årets indbetalinger 747 m2 á kr. 6 pr. måned	53.784	53.784
	<b>276.697</b>	<b>222.913</b>
<b>Saldo ultimo</b>	<b>276.697</b>	<b>222.913</b>
 <b>Saldo vedligeholdelseskonto i alt</b>	<b>375.252</b>	<b>302.040</b>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ejerlejlighedsforeningen Vesterhøj er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede samlede boligafgift er tilstrækkelig.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### OPSTILLINGSFORM

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår. De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### INDTÆGTER

Ejerforeningsbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med at de modtages. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### OMKOSTNINGER

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle udgifter/indtægter består af renter af bankmellemværende.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Ejerforeningen har ingen skattepligtige aktiviteter.

### FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt det opkrævede ejerforeningsbidrag er tilstrækkeligt til at dække foreningens omkostninger.

### Balancen

#### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### EGENKAPITAL

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse. Vedligeholdelseskontoen er fra og med den 1/1 2019 fordelt på de medlemmer af ejerforeningen. det drejer sig om A/B Højvangsbebyggelsen og Ejendomsselskabet Højvangshaven ApS der repræsenterer lejerne i foreningen. Fra og med den 1/1 2019 henstår de 3 vedligeholdelseskonti til udskiftning/reparation af vinduer idet det fra denne dato er de enkelte medlemmer af ejerforeningen der står for, og betaler, reparationer og udskiftninger vedrørende vinduer, udvendige døre samt tilstødende bløde fuger.

#### ØVRIGE GÆLDSFORPLIGTELSE

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Budget (ej revideret)	Budget	Regnskab	Budget
	2026	2025	2025
	DKK	DKK	DKK
<b>Indtægter</b>			
Opkræves 5 måneder á kr. 20.861	104.305	104.305	104.305
Opkræves 7 måneder á kr. 24.500	171.500	146.027	146.027
	<b>275.805</b>	<b>250.332</b>	<b>250.332</b>
<b>Fællesudgifter</b>			
Ejendomsskat, afholdes af ejere	0	0	0
Renovation	77.000	92.380	92.000
Bygningsforsikring	40.000	38.321	33.000
Fælles elforbrug	7.000	5.928	7.000
Revisorassistance	22.000	21.250	20.500
Administrationshonorar	35.000	34.850	32.000
Kontorhold og gebyrer	3.600	2.900	3.600
Mødeudgifter	500	393	500
Fællesarealer	40.000	39.609	32.000
Udvendig vedligeholdelse m.m.	50.000	135.808	45.000
Renter bank	-500	-178	-500
	<b>274.600</b>	<b>371.261</b>	<b>265.100</b>
<b>Overskud</b>	<b>1.205</b>	<b>-120.929</b>	<b>-14.768</b>

Ejerforeningsbidrag opkræves således fra den 1.6.2026:

Højvangs- haven	Forde- lingstal	Ejer- forenings- bidrag	Vedlige- holdelse	I alt
Udlejede lejligheder	747	7.735	4.482	12.217
Andelsbolig	1.619	16.765	1.619	18.384
	<b>2.366</b>	<b>24.500</b>	<b>6.101</b>	<b>30.601</b>

Herudover opkræves beløb til a'conto vand og varme.

Bestyrelsen foreslår, at ejerforeningsbidrag stiger med kr. 1.149 pr. måned for udlejede lejligheder og kr. 2.490 pr. måned for andelsboligen fra og med den 1/6 2026.

DIN Forsyning opkræver kr. 299.300 i aconto vand og varme for 2025.  
Der opkræves aconto beløb hos ejerne på ca. kr. 318.000.

Bestyrelsen foreslår derfor, at aconto beløbet til vand og varme uændret i det kommende år.